

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

AR de Charlottetown

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

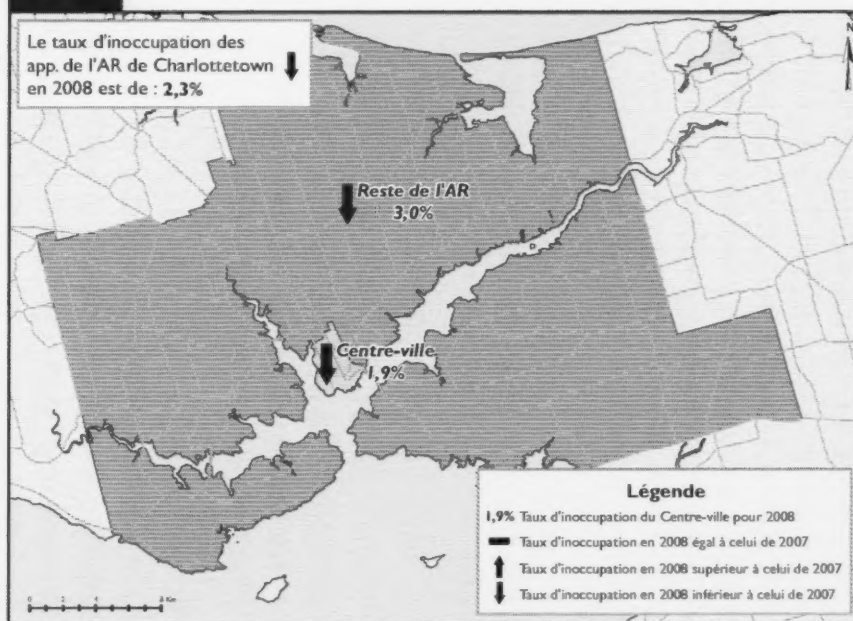
Faits saillants

- À l'automne 2008, le taux d'inoccupation se situait à 2,3 % à Charlottetown, alors qu'il était de 4,3 % un an plus tôt.
- Toujours dans l'AR de Charlottetown, les loyers ont augmenté en moyenne de 2,2 % en 2008 (à partir de l'échantillon fixe, tous logements confondus).
- Le loyer moyen le plus élevé (637 \$) a été relevé au centre-ville de l'AR; il était de 613 \$ en banlieue.

Table des matières

- 2 Enquête sur les logements locatifs, Charlottetown
- 5 Prévisions concernant le marché locatif
- 6 Aperçu national
- 7 Carte de zone
- 8 Description des zones
- 18 Méthode

Figure 1



ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Enquête sur les logements locatifs, Charlottetown, 2008

Repli du taux d'inoccupation en octobre 2008

Depuis qu'il a touché un creux record de 1,8 % en 2001, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs comptant au moins trois appartements a connu cinq hausses annuelles consécutives. Cette tendance s'est toutefois inversée à l'automne 2007, et le recul s'est poursuivi cette année. En effet, le pourcentage moyen de logements vacants est tombé à 2,3 % en octobre 2008, alors qu'il se situait à 4,3 % à la même période en 2007. Cette baisse indique que la demande sur le marché locatif demeure vive dans la région de la capitale.

Lors de l'Enquête d'octobre 2008, on a recueilli des données sur 3 790 logements locatifs dans la région de Charlottetown, un nombre presque égal à celui de 2007 (3 795). Cette année, seulement 86 des 3 790 logements locatifs recensés étaient inoccupés, comparativement à 163 en octobre 2007. Selon les résultats de l'Enquête de 2008, il n'y avait que 54 unités vacantes dans la catégorie des logements de deux chambres, qui représente le gros de l'univers locatif. Or, ce nombre s'établissait à 107 l'an dernier. Ainsi, la proportion de logements inoccupés dans ce segment est descendue à 2,2 %, alors qu'elle était de 4,5 % en 2007. Les changements ont été moins prononcés dans les autres segments du marché locatif. La variation la plus importante a été relevée dans la

catégorie des logements de trois chambres et plus, où le taux d'inoccupation est passé de 6,5 % en 2007 à 3,1 % cette année.

Moins de 90 unités locatives neuves ont été ajoutées à l'univers de l'Enquête menée cet automne, contre autour de 40 en 2007. Il était donc prévisible que le taux d'inoccupation allait baisser. Le repli de la construction de logements locatifs observé depuis deux ans fait suite à une hausse du taux d'inoccupation enregistrée entre 2001 et 2006, en raison de l'achèvement de plus de 450 unités locatives pendant cette période dans la région de la capitale. Cette production a beaucoup fait augmenter l'offre, car la moyenne annuelle est de 70 mises en chantier sur le marché locatif. En conséquence, le taux d'inoccupation est passé d'un creux quasi sans précédent de 1,8 % en 2001 à presque 5,0 % lors de l'Enquête menée en 2006. Malgré le recul de la production dans le secteur locatif, les promoteurs sont demeurés actifs au cours des trois dernières années en construisant des ensembles de logements collectifs destinés aux propriétaires-occupants.

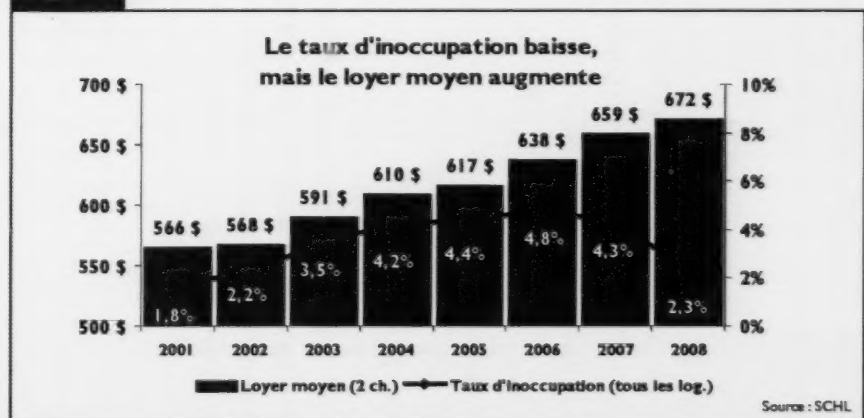
Parmi les différents secteurs, le

changement le plus notable a été observé dans la zone 1 (centre-ville), qui a affiché un taux d'inoccupation plus bas que celui de la zone 2, composée de municipalités de banlieue. Au cours des dernières années, l'inverse s'était produit, en raison de l'univers locatif limité dans la zone 2. La proportion de logements vacants dans les secteurs faisant partie de la banlieue de Charlottetown est passée de 3,9 % en 2007 à 3,0 % cette année, mais ce recul n'a pas égalé la baisse observée dans la zone 1, où le taux d'inoccupation est tombé à 1,9 % en 2008, après avoir atteint 4,5 % en 2007.

Légère hausse du loyer moyen en 2008

En 2008, le loyer moyen mensuel, tous logements confondus, s'est établi à 629 \$ à Charlottetown. Pour la troisième année d'affilée, la SCHL estime l'évolution des loyers demandés dans les ensembles existants. En mettant l'accent sur les immeubles existants, nous pouvons éliminer l'effet des ensembles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, et ainsi obtenir une meilleure indication de la variation

Figure 2



des loyers exigés dans les logements existants. Pour l'AR de Charlottetown, le loyer moyen dans l'ensemble des immeubles existants a progressé de 2,2 % entre octobre 2007 et octobre 2008.

Cette hausse est bien supérieure à celle de 1,0 % autorisée par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île, qui régit la majoration des loyers résidentiels dans la province. La raison la plus plausible expliquant cette différence est la concurrence accrue chez les locataires pour l'obtention des logements les plus prisés. La plupart des nouveaux logements ajoutés au cours des cinq dernières années ayant maintenant été écoulés, les propriétaires-bailleurs seront peu disposés à offrir des incitatifs ou des réductions de loyer pour attirer des locataires. Ils souhaiteront en outre majorer les loyers afin de compenser les coûts élevés de chauffage occasionnés par la flambée des prix du mazout l'hiver dernier.

On a constaté un écart important entre les majorations de loyer des logements de deux chambres enregistrées au centre-ville (zone 1) et celles observées en périphérie (zone 2). En effet, dans le premier cas, les loyers ont monté de 4,9 % en moyenne et de seulement 0,6 %, dans le deuxième (logements de l'échantillon fixe).

Les logements bâtis récemment ont tous été écoulés

Selon les résultats de l'Enquête de 2008, les locataires préfèrent encore les logements haut de gamme relativement neufs. Cette tendance continue d'être la norme dans la

plupart des marchés. Le taux d'inoccupation des appartements construits après 2000 s'est établi à 0,3 %, un taux bien inférieur à la moyenne pour l'ensemble des logements, qui est de 2,3 %. Ces logements neufs continuent d'afficher les taux d'inoccupation les plus bas en dépit du fait que le loyer moyen est plus cher dans ce segment (854 \$) que dans l'ensemble du marché locatif de la région (629 \$). Autre fait particulier : même si la plupart des logements de construction récente ne sont pas chauffés, ils continuent d'être assortis des loyers les plus élevés.

Les ensembles bâtis avant 1940 sont les moins prisés cette année : ils présentent un taux d'inoccupation de 3,4 %. Pourtant, les loyers exigés pour ces unités se classent au troisième rang, venant derrière ceux des logements construits après 1990, car ils sont pour la plupart situés au centre-ville, un emplacement de choix.

Les logements locatifs les plus chers présentent le taux d'inoccupation le plus bas

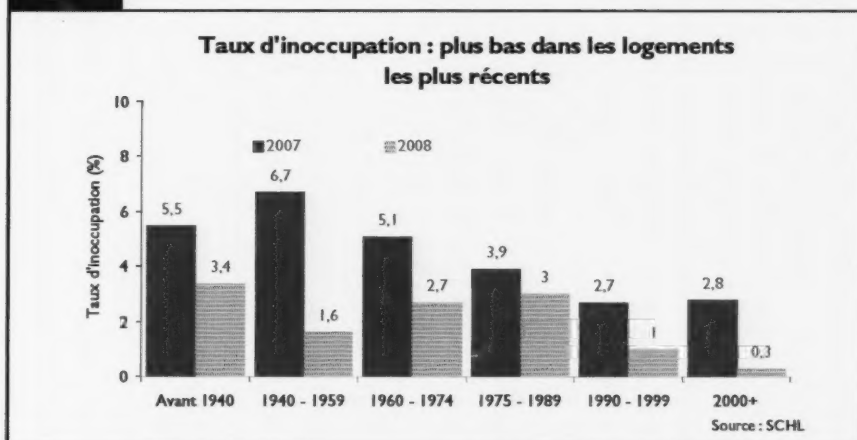
Les résultats de l'Enquête réalisée en octobre 2008, ventilés par fourchette de loyers, ne permettent pas de dégager de tendance précise; la même situation se présentait en 2007. Or, lors des années précédentes, on observait une relation inversement proportionnelle entre le loyer moyen mensuel et le taux d'inoccupation. Pour la deuxième année de suite, les appartements locatifs de la région de Charlottetown, qui se louent entre 700 et 799 \$ par mois, affichaient le taux d'inoccupation moyen le plus

bas, soit 0,9 %; cette proportion était de 2,5 % l'an dernier. Fait intéressant, la fourchette de loyers la plus élevée (800 \$ et plus) a enregistré la plus forte baisse du taux d'inoccupation : celui-ci est passé de 6,5 % en 2007 à 1,7 % cette année. Les résultats observés en 2008 sont plus conformes aux attentes, la demande étant généralement la plus intense dans les segments des appartements de construction récente et haut de gamme. Le taux d'inoccupation des logements dont le loyer se situe entre 500 et 599 \$ a aussi connu un changement notable, passant de 4,9 % en 2007 à 2,3 % cette année.

Les plus gros immeubles ont encore la faveur des locataires

Selon les résultats de l'Enquête de 2008, les plus gros immeubles d'appartements locatifs dans la région de Charlottetown ont, en moyenne, les loyers les plus chers et les taux d'inoccupation les plus bas. En octobre 2008, les immeubles comptant entre 50 et 99 unités ont affiché la plus faible proportion de logements vacants, soit 0,4 %, ce qui est de beaucoup inférieur au taux d'inoccupation global de 2,3 %. Les immeubles venant au deuxième rang en ce qui a trait à la taille (de 20 à 49 unités) ont également obtenu de bons résultats cette année, avec un taux d'inoccupation de 0,6 %. Par ailleurs, le loyer moyen est plus élevé dans les gros immeubles que dans les petits. En effet, la moyenne des loyers mensuels était de 725 \$ dans les immeubles comptant entre 50 et 99 unités, mais de 583 \$ dans ceux de 3 à 5 unités. Cet écart s'explique par le fait que les grands immeubles offrent habituellement davantage de commodités (ascenseurs, garage souterrain, salles communes). Celles-

Figure 3



ci font augmenter les coûts d'exploitation des propriétaires-bailleurs, qui les transmettent ensuite aux locataires.

Il y a plus de logements disponibles que ne semble l'indiquer le taux d'inoccupation

Dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs menée chaque année, en plus des traditionnelles questions portant sur les loyers et les logements vacants, on demande aux propriétaires-bailleurs et aux

gestionnaires d'immeubles de répondre à des questions relatives à la disponibilité.

Cette année, le taux d'appartements disponibles a reculé à Charlottetown pour s'établir à 4,0 %, une proportion de presque 1,7 point de pourcentage supérieure au taux d'inoccupation. Le taux de disponibilité varie selon le nombre de chambres que comptent les logements est il dépasse le taux d'inoccupation dans toutes les catégories, l'écart oscillant entre 0 et 2,9 points de pourcentage.

L'accession à la propriété reste attrayante

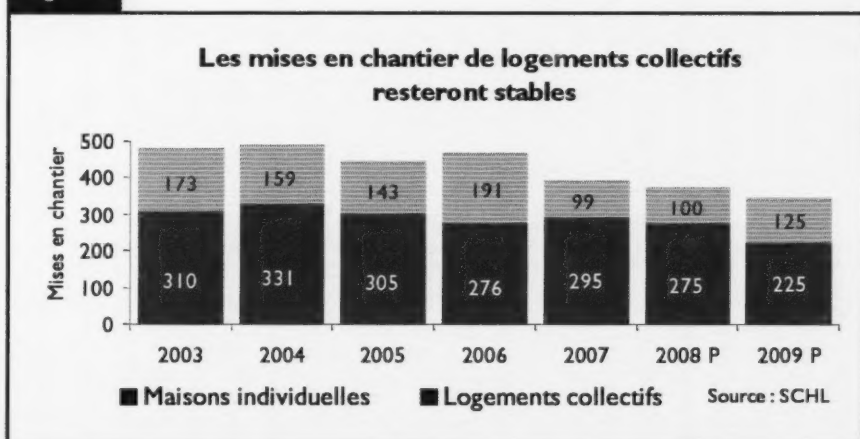
De multiples facteurs agissent sur la demande de logements locatifs dans un marché donné : croissance de l'emploi, mouvements migratoires, taux d'intérêt, frais de logement, etc.

La croissance de l'emploi s'est légèrement améliorée par rapport à 2007 et devrait demeurer positive jusqu'à la fin de 2008. Entre janvier et septembre 2008, la progression de l'emploi a surtout été alimentée par les secteurs de la fonction publique, des finances et de l'assurance. Dans le secteur de la construction, de nombreux grands chantiers non résidentiels ont pris fin, et l'emploi a commencé à diminuer cette année. Le principal avantage du niveau élevé de l'emploi est le fait que cette conjoncture rend encore la capitale provinciale plus attrayante que les autres régions de l'île pour les personnes en quête de travail. C'est d'ailleurs ce qui explique l'urbanisation de la province, les résidents des régions rurales continuant d'affluer vers la capitale.

Le bilan migratoire positif est l'un des principaux moteurs de la demande de logements à Charlottetown.

Selon les résultats du Recensement de 2006 de Statistique Canada, l'AR de Charlottetown a gagné près de 1 400 personnes (une hausse de 2,4 %) pendant la période allant de 2001 à 2006. En plus des résultats du Recensement, Statistique Canada produit des données sur les déclarants qui permettent d'obtenir des détails sur les mouvements migratoires annuels par comté. Ces

Figure 4



chiffres révèlent que, chaque année, environ 70 % des personnes venant s'installer dans la région de la capitale proviennent d'ailleurs dans la province et que le reste (30 %) sont principalement originaires d'autres grands centres canadiens. Ces données semblent corroborer la théorie selon laquelle un certain nombre d'anciens résidents de l'île reviennent au bercail pour y prendre leur retraite ou terminer leur carrière. Autre avantage découlant de cette tendance : beaucoup d'insulaires qui reviennent s'installer dans l'île proviennent de centres où le prix des habitations est considérablement plus élevé, de sorte que certains ont accumulé un avoir propre foncier. En fait, c'est ce qui expliquerait en partie le renchérissement des habitations neuves observé au cours des cinq dernières années.

Les taux d'intérêt sont demeurés bas au cours des dernières années et plutôt stables depuis un an. On prévoit qu'ils augmenteront un peu pendant la période à l'étude, mais pas suffisamment pour dissuader les gens d'acheter un logement.

La vive demande observée au cours des cinq dernières années dans tous les segments du marché de l'habitation à Charlottetown a fait grimper le prix des habitations individuelles beaucoup plus rapidement que le loyer moyen. Lorsque le secteur du logement a commencé à prendre de l'expansion en 2001, un faible écart séparait les frais mensuels de location et les coûts de possession. Toutefois, avec l'augmentation des prix, l'écart s'est fortement creusé. Par conséquent,

de nombreux ménages locataires qui envisageaient de devenir propriétaire trouveront plus difficile de mettre leur projet à exécution.

Repli prévu des taux d'inoccupation

Vu le fléchissement de la construction de logements locatifs cette année et l'incertitude qui plane sur la conjoncture économique depuis peu, on peut s'attendre à ce que le taux d'inoccupation moyen soit encore plus bas au moment de l'Enquête de 2009. Puisque la région continuera d'accueillir de nouveaux arrivants et qu'il se construit peu de logements locatifs, le taux d'inoccupation moyen des appartements devrait reculer à environ 2,0 % en octobre 2009.

Prévisions concernant le marché locatif

Les loyers augmenteront en 2009

Compte tenu du repli de la construction d'unités locatives, de l'immigration persistante et de la majoration des loyers plus élevée que la moyenne autorisée en 2009, on prévoit une augmentation du loyer moyen l'an prochain. La Commission de réglementation et d'appels de l'Île a approuvé une hausse de 9,0 % des loyers en 2009 dans le cas des unités chauffées, et de nombreux propriétaires-bailleurs en prendront sans doute avantage, en raison de la montée du prix du mazout l'hiver dernier. Même si, à

court terme, il devrait y avoir moins de logements locatifs neufs haut de gamme que par le passé, les loyers moyens progresseront par rapport aux cinq dernières années, selon les prévisions; on s'attend à ce qu'ils augmentent de 4,5 à 5,0 % en 2009.

Baisse du taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada en octobre 2008

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada¹ a diminué en octobre 2008 par rapport à un an auparavant, passant de 2,6 à 2,2 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2008 sont Windsor (14,6 %), St. Catharines-Niagara (4,3 %) et Oshawa (4,2 %), et ceux où on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,3 %), Victoria (0,5 %), Vancouver (0,5 %) et Regina (0,5 %).

La demande de logements locatifs a augmenté au Canada grâce au niveau élevé de la migration, à la croissance de l'emploi chez les jeunes et à l'écart important entre le coût de la location et de la possession d'une habitation. Malgré la construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété, la demande continue de croître sur le marché locatif.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été enregistrés à Calgary (1 148 \$), Vancouver (1 123 \$), Toronto (1 095 \$), Edmonton (1 034 \$), Ottawa (995 \$), Kelowna (967 \$) et Victoria (965 \$). C'est à Trois-Rivières (505 \$), Saguenay (518 \$) et Sherbrooke (543 \$) que ces appartements se louent le moins cher en moyenne.

Une comparaison d'année en année des loyers des logements neufs et existants peut être un peu trompeuse, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les

locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres. Les plus fortes majorations ont été enregistrées à Saskatoon (20,3 %), Regina (13,5 %), Edmonton (9,2 %) et Kelowna (8,4 %). Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 2,9 % entre octobre 2007 et octobre 2008.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2008 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2008, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des dix agglomérations à l'étude. Les plus bas pourcentages ont été relevés à Regina, Toronto, Ottawa et Vancouver et les plus hauts, à Calgary (4,0 %) et Edmonton (3,4 %).

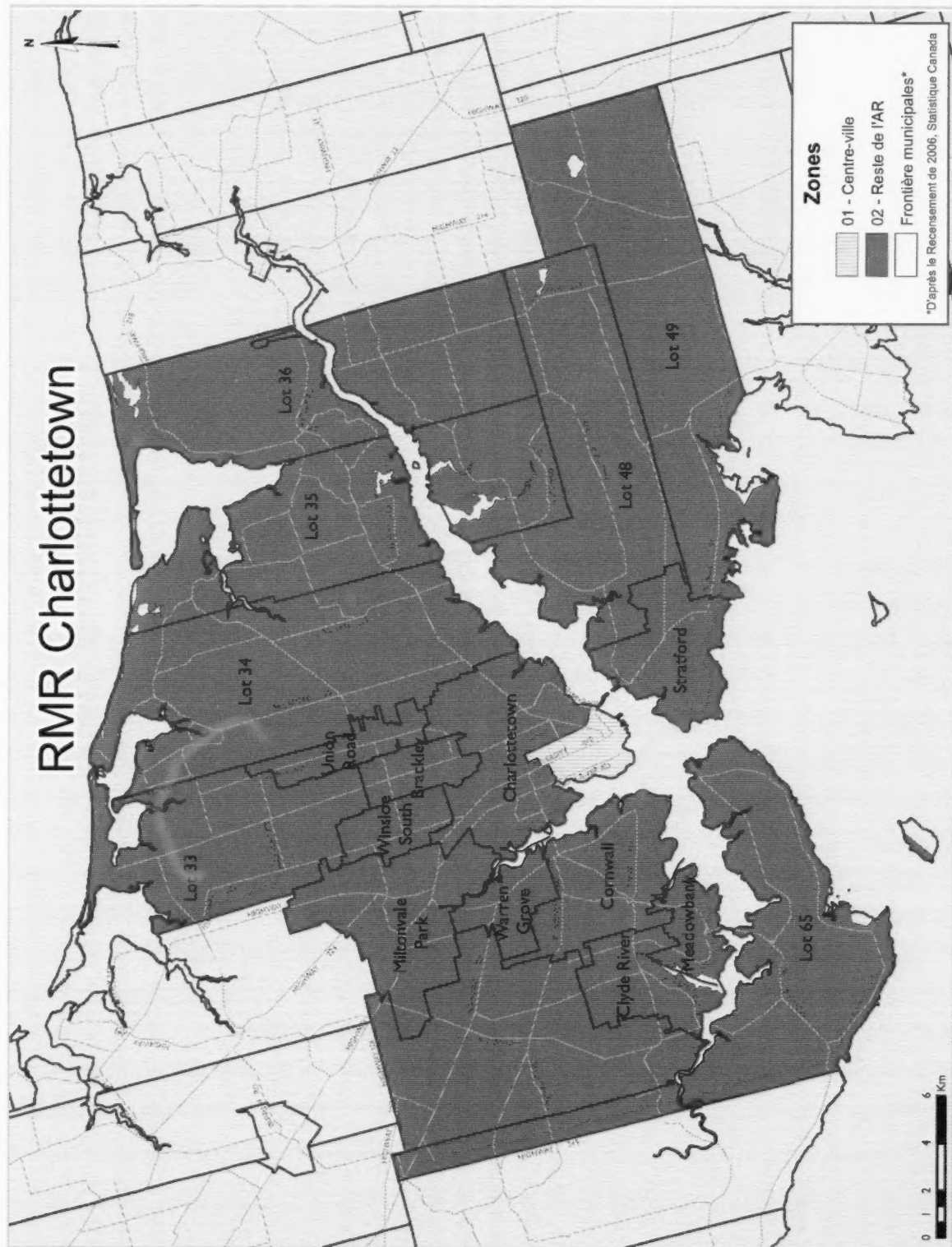
Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Regina, Saskatoon et Toronto. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, soit respectivement 1 625, 1 507 et 1 293 \$ par mois. En 2008, dans tous les centres visés par l'Enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des

logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.07	oct.08
Abbotsford	2,1	2,6
Barrie	3,2	3,5
Brantford	2,9	2,4
Calgary	1,5	2,1
Edmonton	1,5	2,4
Gatineau	2,9	1,9
Grand Sudbury	0,6	0,7
Guelph	1,9	2,3
Halifax	3,1	3,4
Hamilton	3,5	3,2
Kelowna	0,0	0,3
Kingston	3,2	1,3
Kitchener	2,7	1,8
London	3,6	3,9
Moncton	4,3	2,4
Montréal	2,9	2,4
Oshawa	3,7	4,2
Ottawa	2,3	1,4
Peterborough	2,8	2,4
Québec	1,2	0,6
Regina	1,7	0,5
Saguenay	2,8	1,6
Saint John	5,2	3,1
Saskatoon	0,6	1,9
Sherbrooke	2,4	2,8
St. Catharines-Niagara	4,0	4,3
St. John's	2,6	0,8
Thunder Bay	3,8	2,2
Toronto	3,2	2,0
Trois-Rivières	1,5	1,7
Vancouver	0,7	0,5
Victoria	0,5	0,5
Windsor	12,8	14,6
Winnipeg	1,5	1,0
Tous les centres	2,6	2,2

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - AR DE CHARLOTTETOWN	
Zone 1	Centre-ville – Territoire au sud des rues Buchanan et Montgomery, jusqu'au chemin Mount Edward; territoire à l'ouest du chemin Mount Edward, jusqu'au chemin St. Peters; territoire au sud de la rue Belmont, jusqu'au chemin Kensington; territoire au sud de la rue Park, jusqu'à la baie.
Zone 2	Périphérie – Reste de Charlottetown.
Zones 1-2	AR de Charlottetown

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'occupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

**1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Centre-ville	5,3 b	3,9 d	3,6 a	1,3 a	4,7 a	2,0 a	6,2 c	3,1 d	4,5 a	1,9 a
Zone 2 - Périphérie	8,1 a	7,9 a	2,6 a	4,5 c	4,1 a	2,6 a	**	**	3,9 a	3,0 a
Charlottetown (AR)	5,6 b	4,2 c	3,4 a	2,0 a	4,5 a	2,2 a	6,5 c	3,1 d	4,3 a	2,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Centre-ville	437 a	432 a	528 a	542 a	684 a	700 a	770 a	798 a	621 a	637 a
Zone 2 - Périphérie	414 a	427 a	511 a	525 a	627 a	635 a	**	**	605 a	613 a
Charlottetown (AR)	435 a	432 a	524 a	538 a	659 a	672 a	769 a	798 a	616 a	629 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

**1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	6 d	145	11 a	844	27 a	1 355	5 d	150	48 a	2 493
Zone 2 - Périphérie	1 a	13	10 c	233	27 a	1 050	**	**	38 a	1 297
Charlottetown (AR)	7 c	157	21 a	1 077	54 a	2 405	5 d	152	86 a	3 790

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Centre-ville	6,8 b	5,4 d	6,6 a	3,7 b	6,5 a	3,5 b	6,8 c	3,1 d	6,6 a	3,6 a
Zone 2 - Périphérie	8,1 a	7,9 a	5,3 a	6,0 b	4,7 a	4,3 b	**	**	4,9 a	4,7 b
Charlottetown (AR)	6,9 b	5,6 c	6,3 a	4,1 b	5,7 a	3,9 a	7,1 c	3,1 d	6,0 a	4,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹
selon le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Centre-ville	1,0 d	2,4 c	1,7 b	2,5 b	++	4,9 d	2,2 c	4,1 d	1,4 a	3,1 b
Zone 2 - Périphérie	-1,6 a	**	1,1 a	1,2 a	1,3 a	0,6 a	**	**	1,1 a	0,6 a
Charlottetown (AR)	++	2,2 c	1,5 a	2,0 b	++	3,3 d	1,9 c	3,8 d	1,3 a	2,2 a

¹L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle

n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Charlottetown (AR)										
Avant 1940	**	**	6,0 c	3,4 d	4,8 b	3,7 d	4,9 d	**	5,5 b	3,4 c
1940 à 1959	7,2 a	4,5 d	1,9 b	0,0 b	12,7 d	1,7 c	5,8 d	**	6,7 b	1,6 c
1960 à 1974	0,0 a	0,0 a	3,8 b	2,7 a	6,0 b	2,5 b	9,5 c	**	5,1 a	2,7 b
1975 à 1989	4,1 a	6,9 c	2,2 a	1,8 b	4,6 a	3,2 b	**	**	3,9 a	3,0 a
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	0,0 a	0,0 b	2,2 a	1,1 a	16,6 a	**	2,7 a	1,0 a
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	3,3 a	1,9 b	2,9 a	0,0 c	**	**	2,8 a	0,3 a
Tous les immeubles	5,6 b	4,2 c	3,4 a	2,0 a	4,5 a	2,2 a	6,5 c	3,1 d	4,3 a	2,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

I.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Charlottetown (AR)										
Avant 1940	404 a	413 a	496 a	512 a	666 a	656 a	713 a	810 b	577 a	577 a
1940 à 1959	422 a	430 a	516 a	519 a	603 a	626 a	783 a	792 a	546 a	564 a
1960 à 1974	406 a	389 a	490 a	504 a	582 a	585 a	717 a	**	547 a	551 a
1975 à 1989	473 a	463 a	530 a	546 a	610 a	624 a	808 a	742 b	587 a	600 a
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	566 a	574 a	688 a	704 a	821 a	**	686 a	701 a
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	704 a	710 a	885 a	896 a	819 c	784 a	848 a	854 a
Tous les immeubles	435 a	432 a	524 a	538 a	659 a	672 a	769 a	798 a	616 a	629 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

I.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Charlottetown (AR)										
3 à 5 unités	0,0 c	0,0 d	5,4 c	2,6 c	6,9 c	2,8 c	5,1 d	**	5,7 b	2,8 c
6 à 19 unités	7,4 b	5,8 d	3,4 b	2,9 b	4,7 a	2,7 a	8,5 c	**	4,6 a	2,9 a
20 à 49 unités	5,0 a	**	3,6 a	0,0 b	2,4 a	0,9 a	0,0 a	**	2,7 a	0,6 a
50 à 99 unités	**	**	1,3 a	0,0 a	5,5 a	0,0 a	**	**	2,9 a	0,4 a
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	5,6 b	4,2 c	3,4 a	2,0 a	4,5 a	2,2 a	6,5 c	3,1 d	4,3 a	2,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Charlottetown (AR)										
3 à 5 unités	410 a	403 a	496 a	502 a	623 a	630 a	766 a	767 a	575 a	583 a
6 à 19 unités	422 a	425 a	502 a	521 a	634 a	649 a	749 a	819 a	599 a	615 a
20 à 49 unités	460 a	422 a	563 a	570 a	708 a	708 a	861 a	753 b	667 a	665 a
50 à 99 unités	**	**	597 a	600 a	939 a	992 a	**	**	706 a	725 a
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	435 a	432 a	524 a	538 a	659 a	672 a	769 a	798 a	616 a	629 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble AR de Charlottetown

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Centre-ville	5,3 b	2,5 c	5,0 a	2,5 a	3,2 a	0,8 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 2 - Périphérie	13,6 a	8,7 a	4,2 a	3,3 b	1,2 a	0,0 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Charlottetown (AR)	5,7 b	2,8 c	4,6 a	2,9 a	2,7 a	0,6 a	2,9 a	0,4 a	a.l.u.	a.l.u.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.4 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers
AR de Charlottetown**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Charlottetown (AR)										
Moins de 400 \$	2,5 b	**	4,2 d	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	3,2 c	**
400 à 499 \$	6,4 b	3,4 d	2,1 b	2,8 c	2,7 c	**	a.l.e.	a.l.e.	2,8 a	3,0 b
500 à 599 \$	**	**	3,8 b	1,9 b	5,7 a	2,7 b	**	**	4,9 a	2,3 a
600 à 699 \$	a.l.e.	a.l.e.	2,5 a	1,1 d	4,7 a	2,9 a	**	**	4,6 a	2,7 a
700 à 799 \$	a.l.e.	a.l.e.	4,8 d	**	2,2 b	0,9 a	3,3 d	**	2,5 a	0,9 a
800 \$ et +	**	a.l.e.	14,1 c	**	4,4 a	0,6 b	**	**	6,5 b	1,7 c
Toutes les fourchettes	5,6 b	4,2 c	3,4 a	2,0 a	4,5 a	2,2 a	6,5 c	3,1 d	4,3 a	2,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**3.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Centre-ville	5,3 b	3,9 d	3,8 a	1,2 a	4,5 a	1,9 a	5,7 b	2,7 b	4,5 a	1,9 a
Zone 2 - Périphérie	8,1 a	7,9 a	2,6 a	4,5 c	4,1 a	2,6 a	3,2 a	**	3,8 a	3,2 b
Charlottetown (AR)	5,6 b	4,2 d	3,6 a	1,9 a	4,3 a	2,2 a	5,3 b	3,2 c	4,3 a	2,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

3.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Centre-ville	437 a	432 a	528 a	542 a	685 a	703 a	812 a	863 a	637 a	657 a
Zone 2 - Périphérie	414 a	427 a	511 a	525 a	629 a	637 a	736 a	718 b	612 a	619 a
Charlottetown (AR)	435 a	432 a	524 a	538 a	661 a	675 a	799 a	843 a	629 a	644 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008, selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	6 d	145	11 a	849	27 a	1 417	9 b	327	52 a	2 738
Zone 2 - Périphérie	1 a	13	10 c	233	28 a	1 066	**	52	43 b	1 363
Charlottetown (AR)	7 d	157	21 a	1 082	55 a	2 483	12 c	379	95 a	4 101

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Centre-ville	6,8 b	5,4 d	6,8 a	3,8 b	6,2 a	3,4 b	7,9 b	2,7 b	6,6 a	3,5 a
Zone 2 - Périphérie	8,1 a	7,9 a	5,3 a	6,0 b	4,6 a	4,4 b	3,2 a	**	4,7 a	5,0 a
Charlottetown (AR)	6,9 b	5,6 c	6,5 a	4,2 b	5,5 a	3,8 a	7,1 a	4,2 c	6,0 a	4,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Centre-ville	**	2,4 c	1,7 b	2,6 b	++	4,8 c	++	5,3 b	++	3,4 a
Zone 2 - Périphérie	-1,6 a	**	1,1 a	1,2 a	1,3 a	0,6 a	1,0 a	**	1,2 a	0,6 a
Charlottetown (AR)	++	2,2 c	1,5 a	2,1 b	++	3,2 d	++	4,6 b	0,7 a	2,5 a

¹ L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2008, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007 et 2008..

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

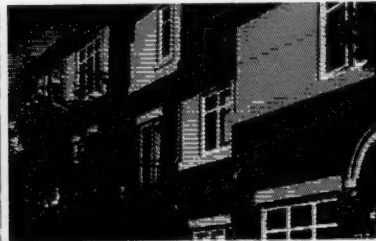
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.

Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'occupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium^{MC} : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium^{MC} de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.